

**\*\*\* GARTENWOHNUNG INKL. STELLPLATZ – ideal für  
Anleger oder Eigennutzer \*\*\***



**Objektnummer: 732**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	318,17 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Jessica Trenk**

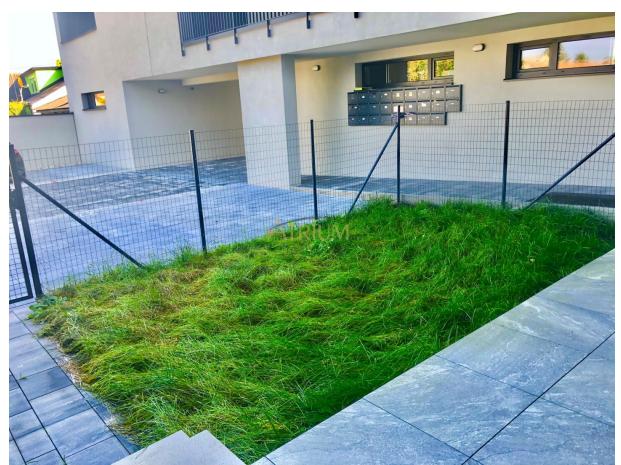
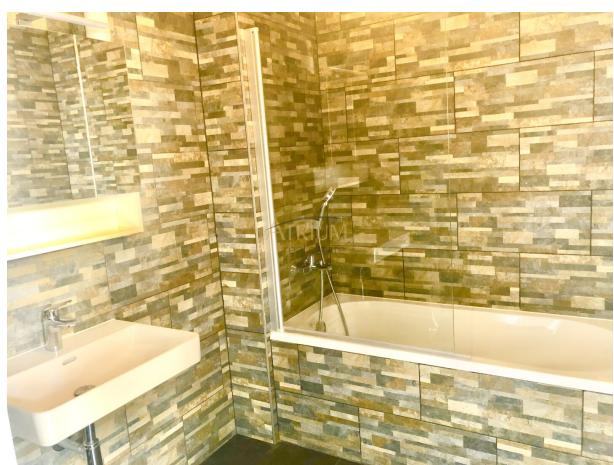
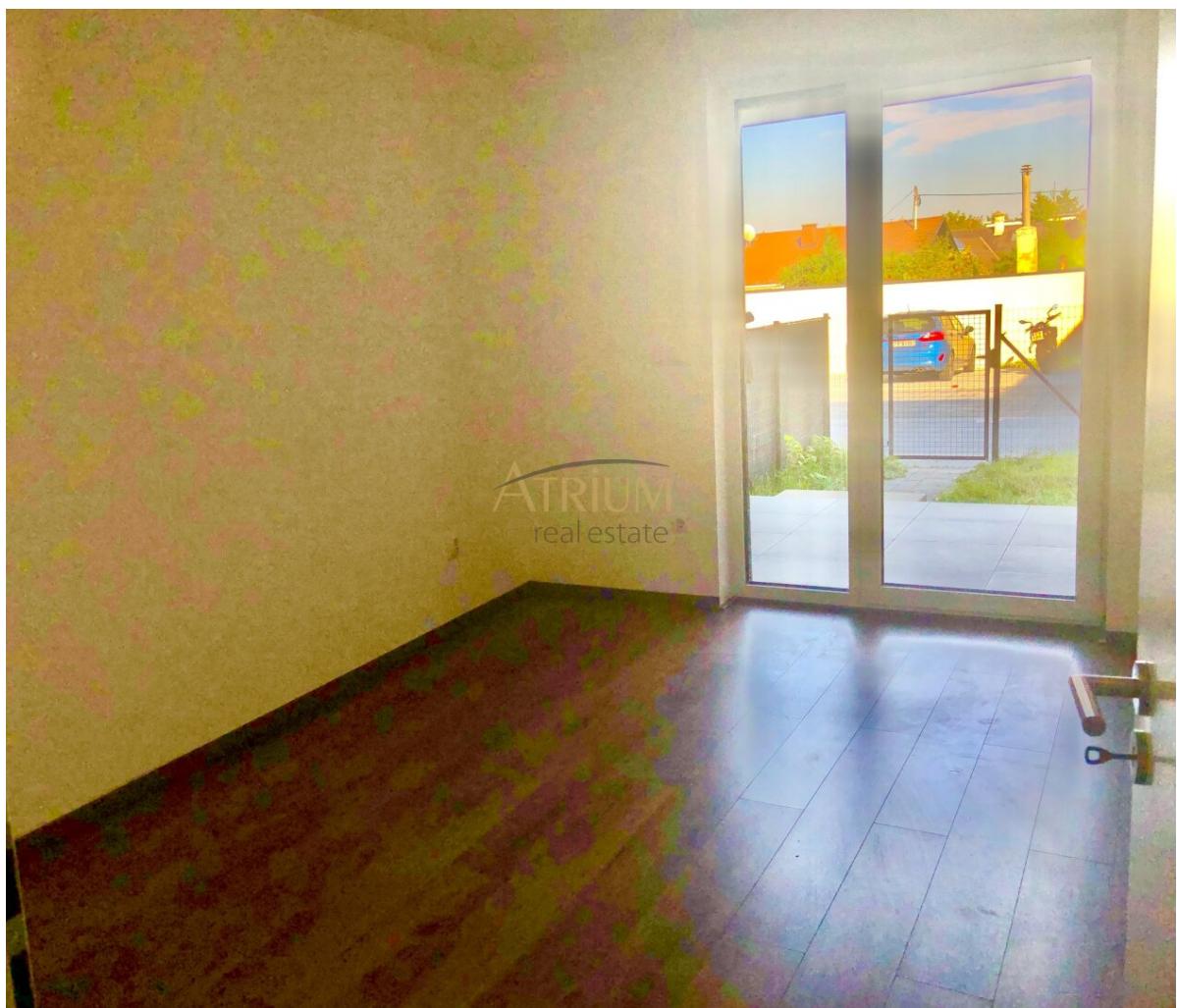
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertige **3-Zimmer-Gartenwohnung (ca. 68 m<sup>2</sup>)** im Erdgeschoss eines **neu errichteten Wohnkomplexes** vereint urbanes Wohnen mit ländlicher Ruhe – **nur 5 Gehminuten vom Bahnhof** entfernt und damit perfekt angebunden an **Wien und Bratislava**.

Der **Südgarten mit Terrasse** lädt zum Entspannen ein, während der **eigene Stellplatz direkt vor der Gartentür** für maximalen Komfort sorgt.

## ? Highlights der Wohnung:

- Neubau, **Erstbezug Jänner 2022**
- **Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse + Garten**
- **Neue Designküche im Wert von € 15.000 inklusive**
- **Bad mit Wanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss**
- **Energieeffiziente Bauweise & 3-fach Isolierverglasung**
- **Elektrische Außenjalousien & Fliegengitter an allen Fenstern**
- **Winterfester Wasseranschluss & Steckdose auf der Terrasse**
- **Vorbereitung für Klimaanlage**
- **Laminatböden & hochwertige Fliesen im Bad**
- **Rauchmelder & Hochsicherheitsschloss**
- **Internetanschluss in allen Zimmern**

## ? Top-Lage & Infrastruktur:

- Ruhige, grüne Wohnlage mit schneller Anbindung
- Supermarkt, Bank, Post, Trafik, Restaurant, Kindergarten & Ärzte in **unter 5 Minuten**
- Schulen, Apotheke, Schloss, Radwege & Badesee im Ort

## **? Ideal für Investoren:**

Attraktive Lage, moderne Ausstattung und hohe Nachfrage nach Mietwohnungen machen dieses Objekt zu einer **renditestarken Kapitalanlage**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Post <500m  
Bank <500m  
Geldautomat <7.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap